

JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE ANGRA DOS REIS

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO E PRESENCIAL, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da execução de título extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAGOA em face de JOSÉ RAIMUNDO MARTINS e INDÚSTRIAS VEROLME ISHIBRÁS S/A IVI (Processo nº 0001691-06.2021.8.19.0003), na forma abaixo:

A Dra. ANDREA MAURO DA GAMA LOBO D'ECA DE OLIVEIRA, Juíza de Direito na 1ª Vara Cível de Angra dos Reis, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a JOSÉ RAIMUNDO MARTINS, MAGALI CONCEIÇÃO MARTINS, FRANCISCO JOSÉ BARBOSA VIEIRA e INDÚSTRIAS VEROLME ISHIBRÁS S/A IVI, através de seu representante legal, de que no dia **25/09/2026, às 13:00 horas**, no Fórum da Comarca de Angra dos Reis, situado na Avenida Reis Magos, s/n, Angra dos Reis/RJ, bem como, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Jonas Rymer (www.rymerleiloes.com.br), pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, matriculado na JUCERJA sob o nº 079, será apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e **às 13:30 horas**, no mesmo dia, local e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, os direitos aquisitivos sobre o imóvel penhorado à fl. 121, descrito e avaliado às fls. 274, em 18/09/2025. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO**: Rua Almirante Alexandrino, 76 - Apto. 206, "Bloco Lagoa" - Angra dos Reis/RJ. Destaco que não foi visitado o imóvel 206, mas o ao lado, apto 205 (as partes não tinham a chave do apto 206, mas destacaram que os imóveis são quase idênticos, na estrutura, espaço interno e conservação. Observei pela janela do banheiro, o banheiro do apartamento 206. Certifico, ainda, que como determinado, passei a avaliar o imóvel, apresentando a Vossa Excelência o auto de avaliação abaixo: MÉTODO DE AVALIAÇÃO: Constitui objetivo deste a avaliação judicial do imóvel indicado no mandado, sendo considerado para a avaliação as informações do mercado imobiliário na região e vistoria "in loco", considerando os aspectos gerais pertinentes ao imóvel e à sua localização. LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Conforme consta no RGI, que foi localizado nos autos, a matrícula do imóvel é 526, com dimensões, endereço e localização da área, devidamente indicados no RGI. Verifica-se, ainda, no RGI, que o imóvel tem 41,80m² de área útil construída, sendo 22,63m² de área comum. No espelho de IPTU para o exercício de 2024 para a inscrição imobiliária 03.02.048.1086.016, há a informação de que é uma unida de conjugada, com valor venal total para cálculo de IPTU de R\$ 62.130,84. Durante a vistoria realizada em 09/09/2025, verifiquei que o imóvel consta com todas as confrontações destacadas no RGI; encontrei o imóvel residencial sem problemas graves ou danos graves aparentes. Trata-se de apartamento conjugada, com um banheiro social, um cômodo (quarto e cozinha juntos) e uma sacada. Trata-se de imóvel em boa localização, com imóveis parecidos nos lados direito e esquerdo. O bairro possui praça, pontos de comércio, escolas. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL: Diante das amostras imobiliárias encontradas com alguma semelhança ao imóvel objeto de avaliação, levando-se em consideração as

especificidades deste imóvel, as observações da vistoria (in loco), bem como os critérios de decrepitude, deterioração e de obsolescência, índice de regateio e comissão de corretagem, encontrou-se o valor de mercado de R\$ 180.000,00. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), atualizado em **R\$ 187.941,40 (cento e oitenta e sete mil, novecentos e quarenta e um reais e quarenta centavos)**. De acordo com o 1º Ofício do RI de Angra dos Reis, o ref. imóvel, foreiro à União Federal, encontra-se matriculado sob o nº 526 e registrado em nome Indústrias Verolme Ishibras S/A – IVI. Conforme Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda com quitação acostado às fls. 184, Verolme Estaleiros Reunidos do Brasil S.A. prometeu vender o imóvel a Francisco José Barbosa Vieira. Conforme informado na inicial, o imóvel foi adquirido por José Raimundo Martins, casado com Magali Conceição Martins, mediante Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda celebrado com Francisco José Barbosa Vieira. Consta os seguintes gravames: 1) Av-2: Penhora oriunda do presente feito; 2) Av-3: Indisponibilidade de bens por determinação do Juízo da 6ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, extraída do processo nº 01246413720134025101; 3) Av.4: Indisponibilidade de bens por determinação do Juízo da 24ª Vara do Trabalho de Salvador, extraída do processo nº 00350003919945050024; 4) Av.5: Indisponibilidade de bens por determinação do Juízo da 20ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, extraída do processo nº 01573007420045010020. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2021 a 2026 no valor de R\$ 3.011,03, mais acréscimos legais (Inscrição: 03.02.048.1086.016). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem ao valor de R\$ 44.586,86, conforme planilha acostada às fls. 307/311. A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especial as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de referência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN. As medidas e confrontações do imóvel, eventualmente constante no presente edital, são extraídas dos registros imobiliários, laudo de avaliação e demais documentos anexados aos autos. Eventuais informações a respeito de ocupação/invasão/desocupação do imóvel deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação. Na hipótese do imóvel encontrar-se tombado caberá ao arrematante observar a legislação vigente, principalmente no que se refere à conservação do bem e restrições de uso. É de responsabilidade do arrematante verificar, antes do leilão, eventual restrição de uso do imóvel, inclusive restrição construtiva, restrição ambiental, dentre outras. As certidões exigidas e previstas no Artigo 255, inciso XIX, da Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, bem como o presente edital e o débito atualizado de IPTU, serão lidos pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão. Caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados da hasta pública, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pela internet através do site www.rymerleiloes.com.br, desde que estejam devidamente cadastrados no site em até 72 horas de antecedência e habilitados até o momento do leilão. Nos pagamentos mediante guia judicial, deverão ser desconsideradas as datas de vencimento indicadas nas guias, cabendo ao arrematante observar os prazos estabelecidos no presente edital. Nos termos do Artigo 895, incisos I e II, os interessados em adquirir o bem em prestações, deverão

apresentar a proposta por escrito nos autos, até o início do primeiro leilão, por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, por valor que não seja considerado vil. A apresentação da proposta não suspende o leilão, conforme o § 6º do Artigo 895 do CPC. Em caso de parcelamento do valor da arrematação de bem imóvel, o saldo parcelado será garantido por hipoteca judicial a ser gravada sobre o próprio imóvel arrematado. É de exclusiva responsabilidade do arrematante efetuar o cálculo da atualização do valor das parcelas e emitir guia judicial para recolhimento do valor devido. Caso o proponente deixe de honrar a proposta homologada, ficará o mesmo obrigado a pagar multa equivalente a 25% do valor da proposta, assim como a pagar a taxa de comissão do leilão de 5% sobre o valor da proposta, sem prejuízo de outras penalidades previstas em lei. Os lances à vista deverão ser efetuados exclusivamente no site do Leiloeiro (www.rymerleiloes.com.br), sendo vencedor aquele que oferecer o maior valor. Caso o licitante vencedor não honre com o devido pagamento (tanto do preço como da comissão do Leiloeiro), será apresentado o lance imediatamente anterior, e assim sucessivamente, conforme preceitua o art. 26 da Resolução Nº 236 do CNJ, bem como poderá ser aplicada ao licitante inadimplente, pelo Juízo, multa correspondente a 20% sobre o valor da avaliação, além da comissão do leiloeiro, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; art. 897 e art. 898 do Código de Processo Civil, como medida punitiva-educativa, ficando o arrematante remisso impedido de participar de novos leilões. A comissão do Leiloeiro, na proporção de 5% sobre o valor da arrematação, também será devida na hipótese do exequente arrematar com créditos (independente de exibir ou não o preço). Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 0,5% (meio por cento) a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas. Os leilões previstos neste edital ocorrerão, nos dias e horários indicados, exclusivamente em ambiente eletrônico (www.rymerleiloes.com.br), não havendo possibilidade de oferecimento de lances por meio diverso. Os leilões poderão, a critério do Leiloeiro, ser transmitidos, em tempo real, por intermédio do site *rymerleiloes.com.br*. Entretanto, em razão de problemas técnicos, a transmissão pode não ser possível ou sofrer interrupções totais ou parciais, o que, em nenhuma hipótese, invalidará e/ou postergará o ato. Durante a alienação, os interessados deverão ficar atentos à dinâmica da contagem regressiva dos lances no site do Leiloeiro, até o encerramento do leilão, havendo ou não transmissão do ato. Ao participar do leilão, o interessado concorda com todas as condições previstas neste edital. Os lances ofertados são irretratáveis, sem direito ao arrependimento. – E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado através do portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br e no sítio do leiloeiro público: www.rymerleiloes.com.br, na forma do artigo 887, § 2º do CPC e afixado no local de costume, cientes de que a arrematação, adjudicação ou remição far-se-á à vista, mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, na forma do art. 892, CPC; acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro, de acordo com o parágrafo único, do art. 24, Decreto nº 21.981/32; e custas de cartório de 1% até o máximo permitido. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, fica autorizado que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos sete dias do mês de agosto de dois mil e vinte e seis.

